



KIRIN CAPITAL

*KNOW VIETNAM
LONG VIETNAM*

THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM 2023

BĐS NHÀ Ở

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN KIRIN CAPITAL

NHÌN LẠI 2022

01

Nguồn cung khan hiếm

- Chung cư: Mức mở bán mới đạt trung bình ở hai thành phố
- BDS gắn liền với đất: Nguồn cung mới tại Hà Nội ghi nhận đạt mức cao kỷ lục

02

Nguồn cầu

Doanh số bán hàng chứng lại trong nửa cuối năm 2022

03

Giá

- Giá bán tại thị trường sơ cấp tăng do tỷ trọng sản phẩm cao cấp tăng
- Thị trường thứ cấp có dấu hiệu chứng lại cuối năm

04

Thị trường căn hộ cho thuê

Trên đà phục hồi

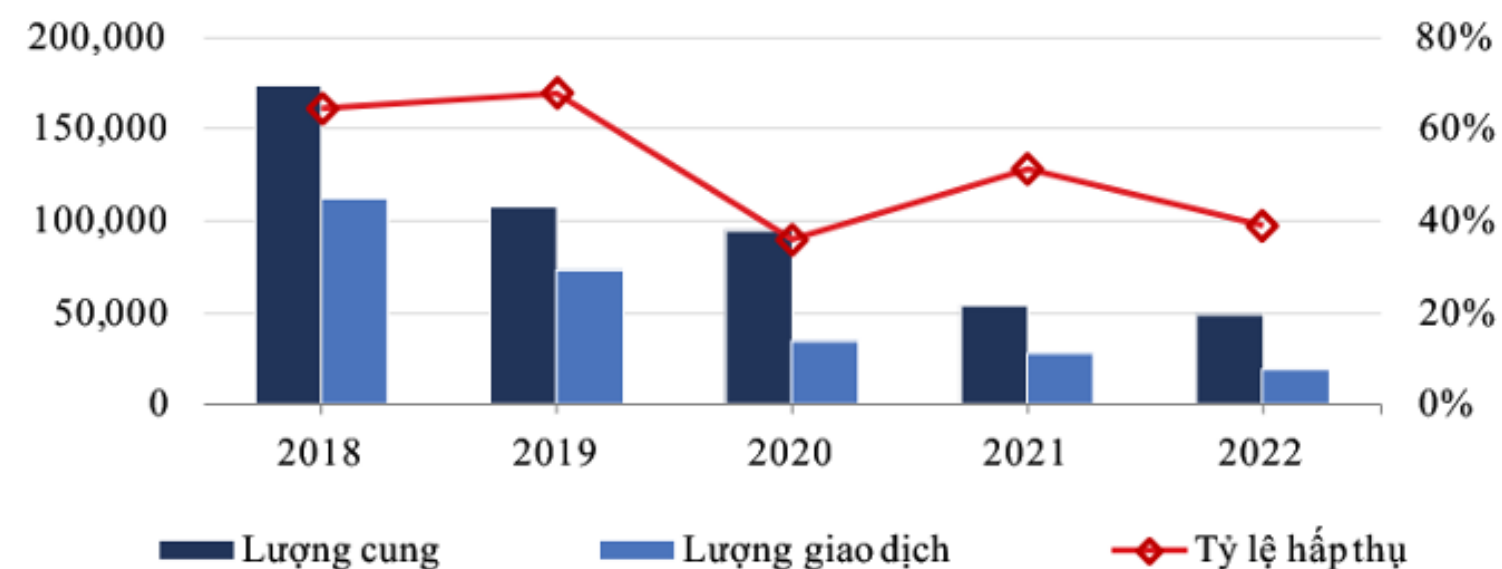
NGUỒN CUNG



Nguồn cung khan hiếm, chủ yếu là sản phẩm cao cấp và đầu tư

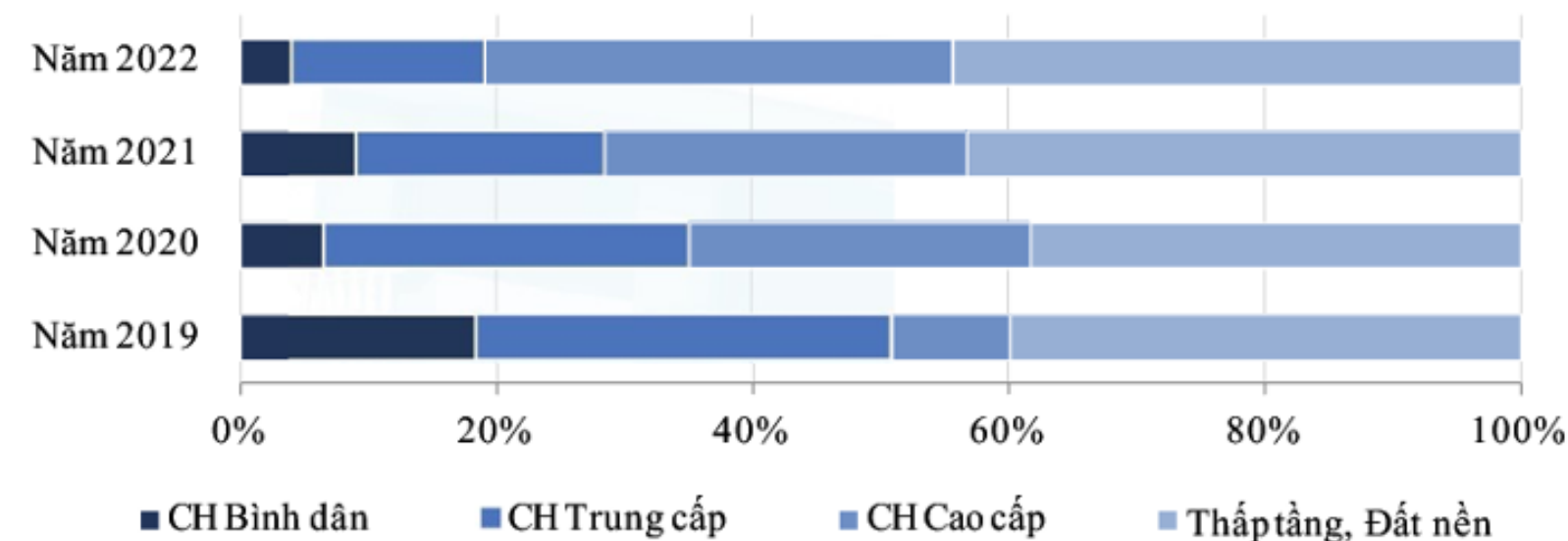
- Nguồn cung ra thị trường đạt khoảng 48,500 sản phẩm, tương đương 90% tổng lượng sản phẩm chào bán năm 2021 và chỉ bằng 28% so với năm 2018 (180,000 sản phẩm).
- Rất hiếm các dự án mới trong năm 2022. Trong số lượng hiếm hoi các dự án được phê duyệt, không thấy sự xuất hiện của dự án nhà ở, chỉ thấy phê duyệt các dự án về dịch vụ.
- Thị trường thiếu vắng hẳn các sản phẩm nhà ở phù hợp với “túi tiền” của số đông người dân.
- Nguồn cung căn hộ cao cấp tăng mạnh qua các năm trong khi nguồn cung căn hộ trung cấp và bình dân giảm lần lượt 90%; 79% so với năm 2019.
- Nguồn cung ghi nhận mức cao nhất ở phân khúc đất nền (chiếm 44%), sau đó đến CH cao cấp (chiếm 37%), căn hộ trung cấp chiếm 15% và căn hộ bình dân chiếm tỷ trọng thấp nhất với 4%.
- Nguồn cung trong tương lai sẽ ngày càng đa dạng với sự xuất hiện của các sản phẩm bất động sản mới, phù hợp với xu thế như chăm sóc sức khỏe, trị liệu, y tế,...

Lượng cung, giao dịch nhà ở giai đoạn 2018-2022



Nguồn: Vars 2022

Cơ cấu nguồn cung theo phân khúc



Nguồn: Vars 2022

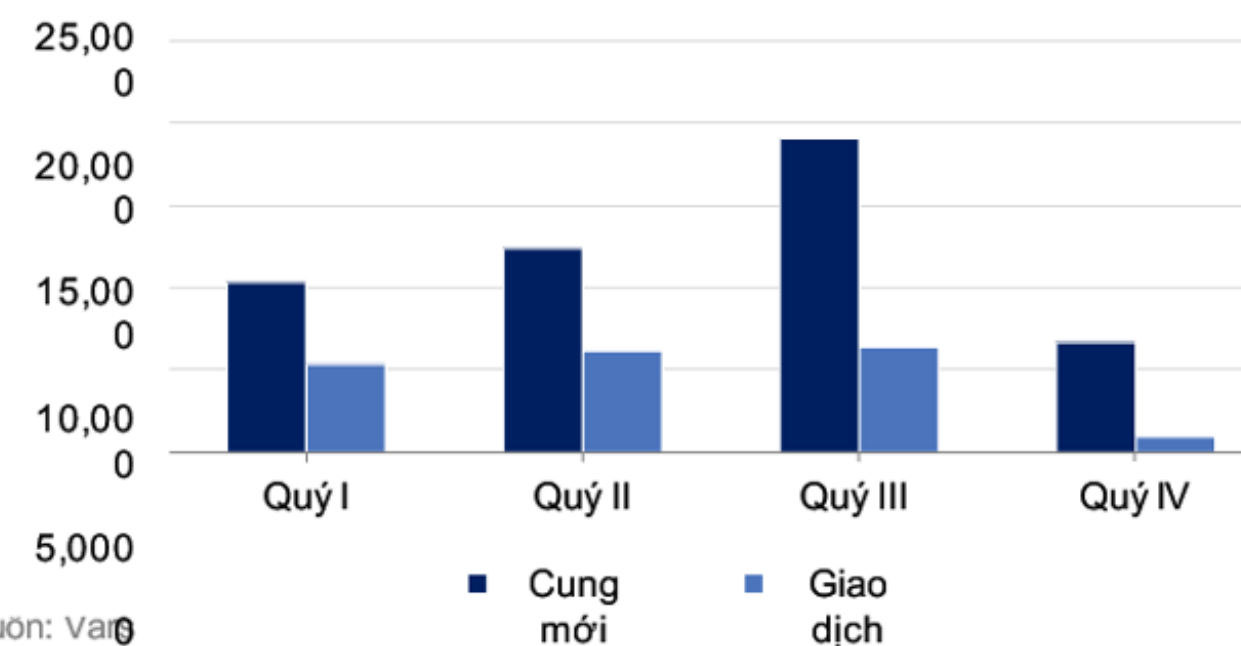
LƯỢNG GIAO DỊCH



Lượng giao dịch sụt giảm, đặc biệt là trong quý 4/2022

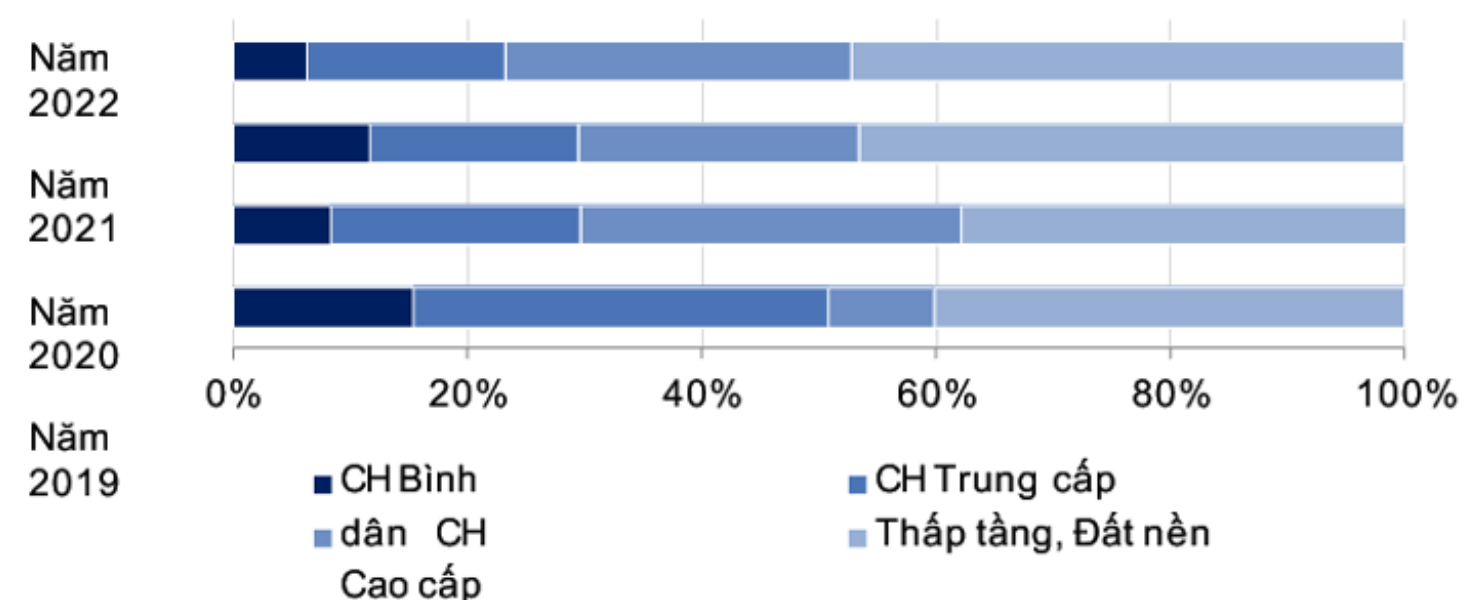
- Tỷ lệ tiêu thụ chung của toàn thị trường đạt khoảng 39%, tương đương 19,000 giao dịch, bằng 69% so với lượng tiêu thụ của năm 2021.
- Tổng lượng giao dịch của cả năm giảm 31% so với năm 2021, chỉ bằng 17% lượng giao dịch của năm 2018.
- Đầu năm 2022, nhà đầu tư F0 tăng mạnh làm bùng nổ cơn sốt đất, đặc biệt ở một số khu vực như Lâm Đồng, Nha Trang, Đắk Lắk, v.v.
- Từ cuối tháng 5/2022, lãi suất tăng, kinh tế bất ổn, hàng loạt các chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp đã khiến tâm lý chung trên thị trường e ngại, mọi giao dịch bị trì hoãn.
- Quý IV/2022, cầu đầu cơ gần như bị triệt tiêu, các sản phẩm biệt thự, nhà ở liền kề đô thị gần như không phát sinh giao dịch.
- Những tháng cuối năm 2022, cầu ở thực mặc dù lớn nhưng lượng giao dịch vẫn thấp do thiếu vắng nguồn cung.
- Lượng giao dịch ghi nhận tại phân khúc đất nền chiếm 47%, CH cao cấp chiếm 29%, CH trung cấp chiếm 17%, CH bình dân chiếm 6%.

Lượng cung mới, giao dịch nhà ở 2022



Nguồn: Vario 2022

Cơ cấu giao dịch theo phân khúc



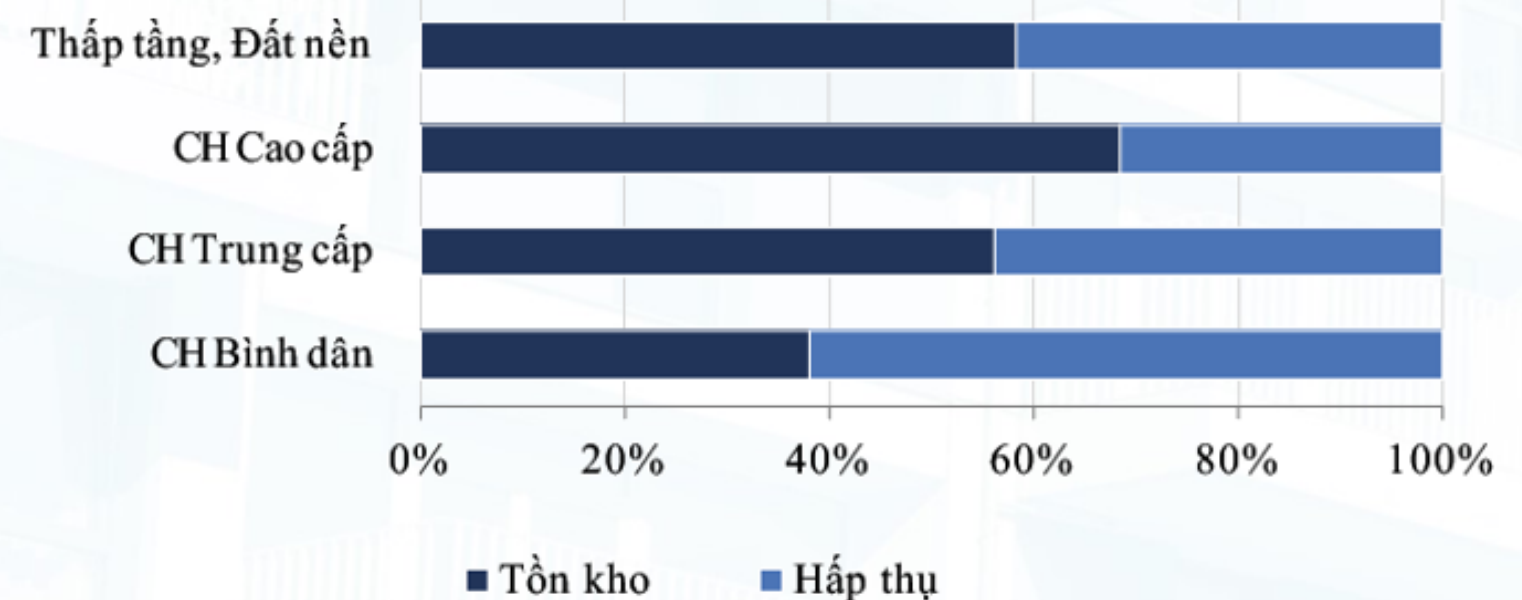
GIÁ BÁN



Giá bán được điều chỉnh về giá trị thực

- Đầu năm 2022, dòng tiền dễ đổ vào thị trường, số lượng các nhà đầu tư F0 tăng mạnh, nhu cầu, nguồn cung hiếm đẩy giá bán lên cao.
- Cuối năm 2022, thị trường bất động sản xuất hiện làn sóng “cắt lỗ” bởi ảnh hưởng từ các chính sách tài khóa và các yếu tố vĩ mô của nền kinh tế.
- Giá bất động sản được điều chỉnh về giá trị thực, gần như nguyên trạng so với thời điểm cuối năm 2021 khi chưa xảy ra cơn sốt đất.
- Tuy nhiên, phân khúc nhà ở, đặc biệt là căn hộ chung cư lại không nằm trong xu hướng giảm giá bán.
- Các dự án phù hợp với nhu cầu ở thực, đầy đủ pháp lý, thanh khoản tốt có dấu hiệu tăng giá cùng với chương trình thanh toán linh hoạt về hỗ trợ lãi suất hay ân hạn nợ gốc cũng như các khoản chiết khấu hấp dẫn nhằm thu hút nhà đầu tư.

Tỷ lệ tồn kho, hấp thụ theo phân khúc



Nguồn: Vars 2022

DỰ BÁO 2023





NGUỒN CUNG & KHẢ NĂNG HẤP THỤ

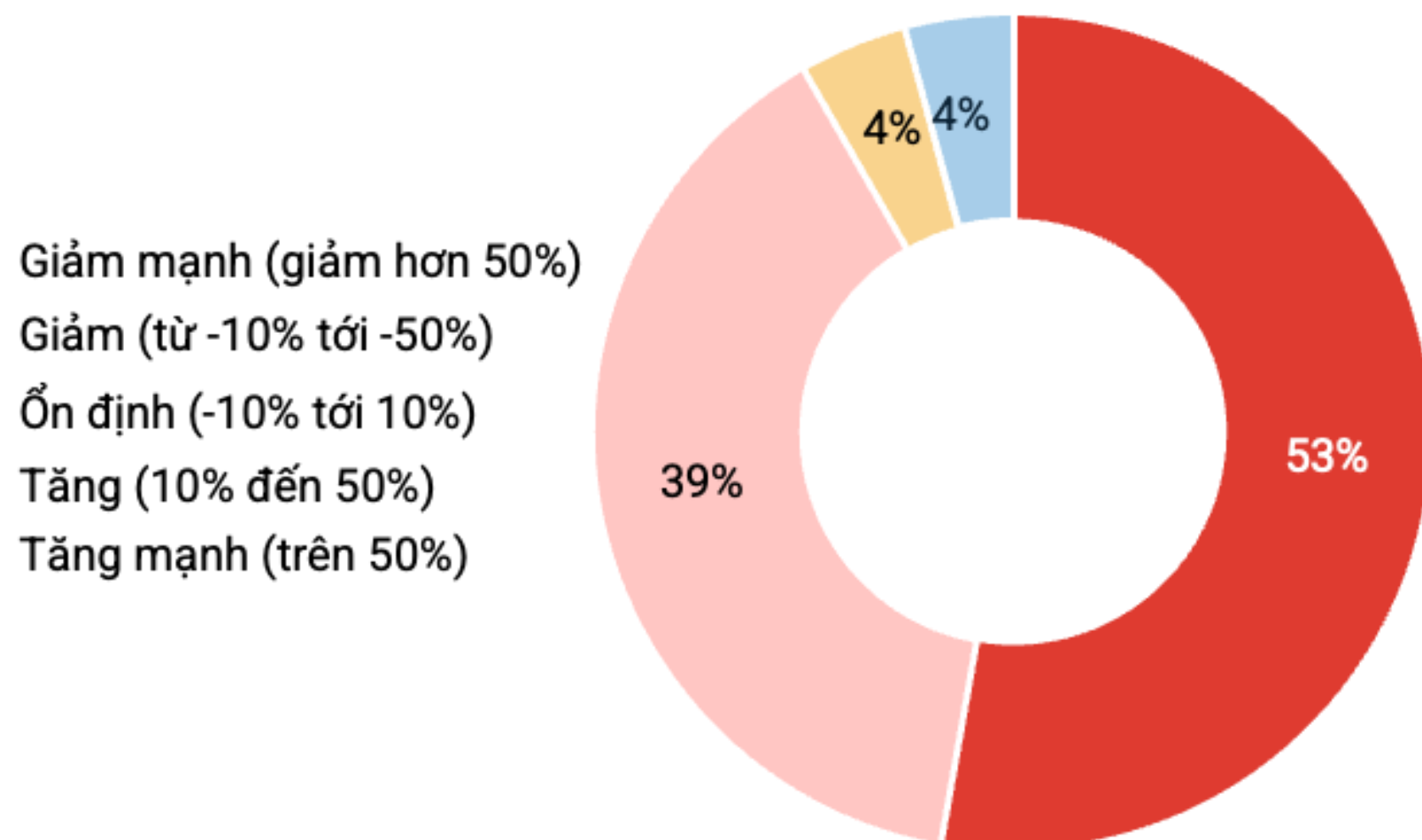
THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI VÀ MIỀN BẮC



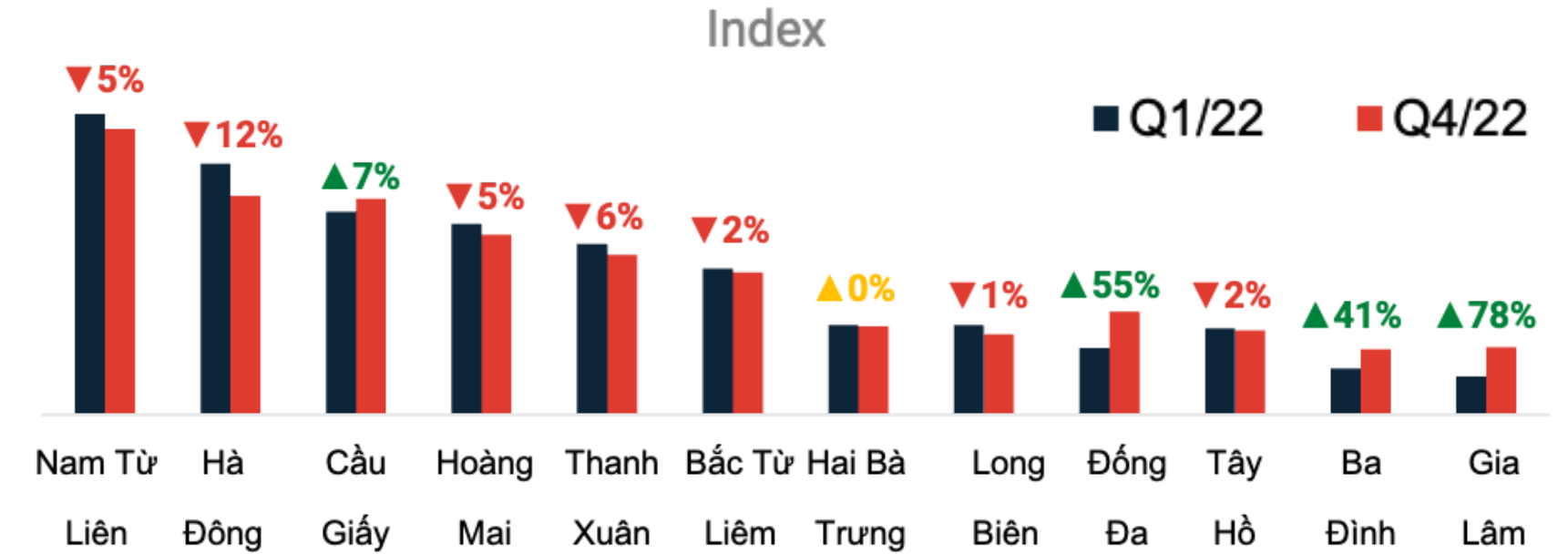
Chung cư bán đầu năm 2023 mức độ quan tâm giảm nhẹ so với 2022 nhưng giá tăng ở phân khúc trung cấp

Đánh giá biến động lượng giao dịch chung cư tại Hà Nội trong Q4/22

Khảo sát môi giới bán chung cư tại Hà Nội

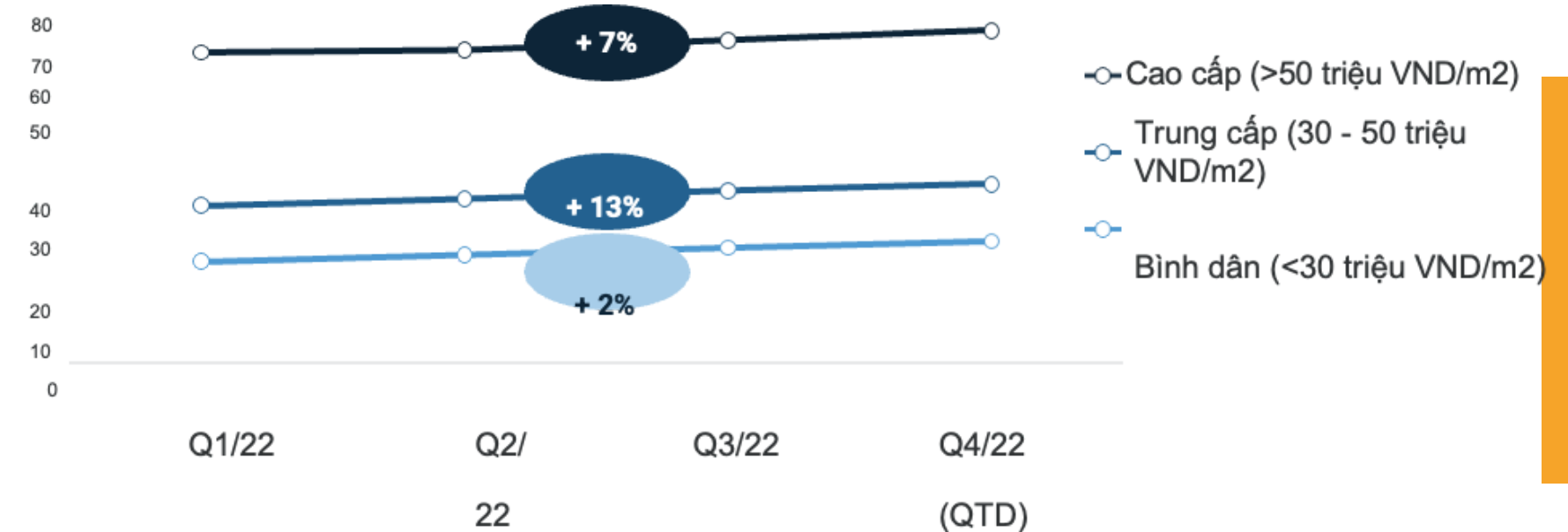


Biến động mức độ quan tâm chung cư bán Hà Nội



Biến động giá bán chung cư Hà Nội

So sánh dữ liệu Q4/22 và Q1/22 (%)



Nguồn: Khảo sát môi giới Q4/22 từ Batdongsan.com.vn

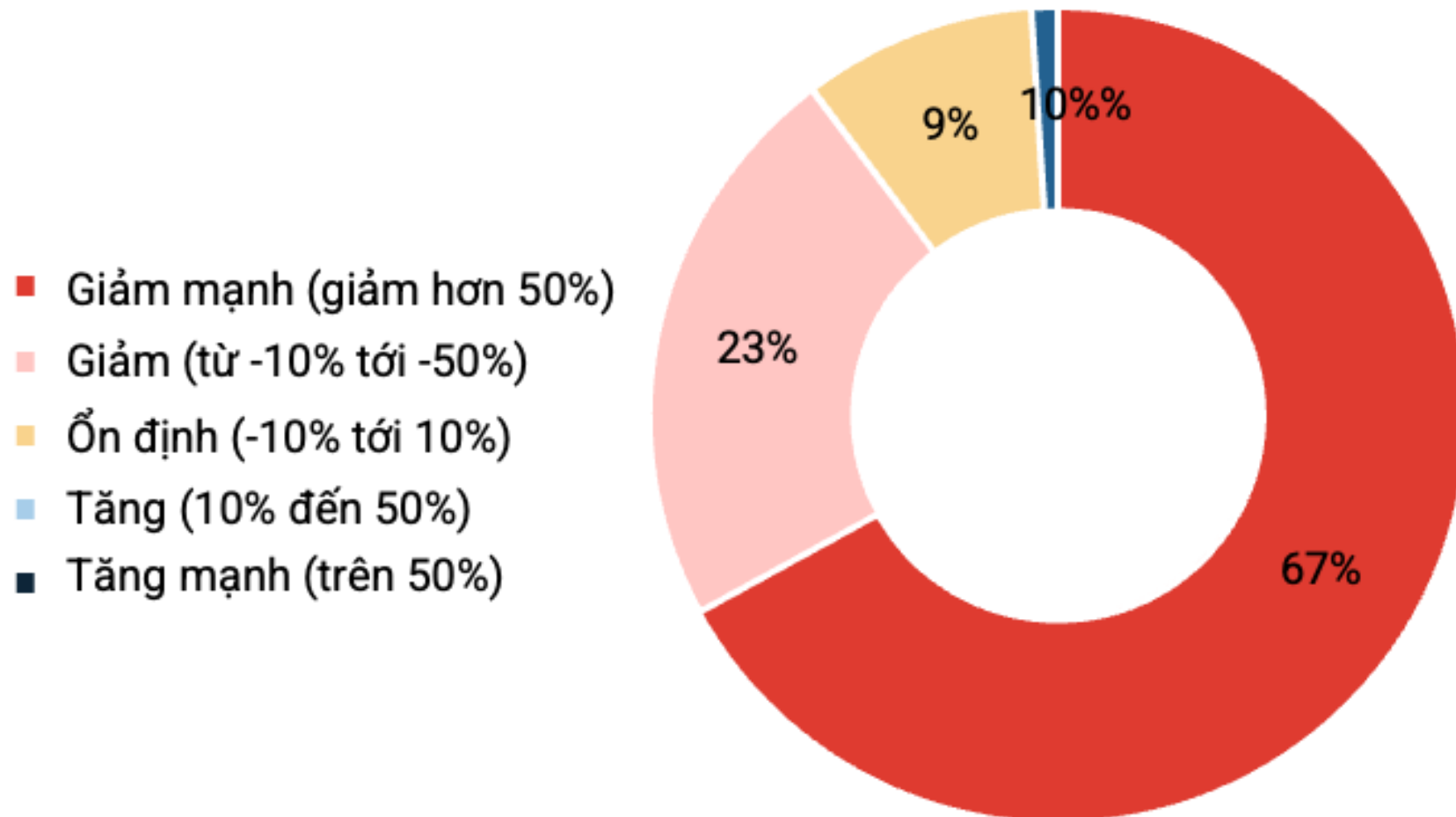
THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM VÀ MIỀN NAM



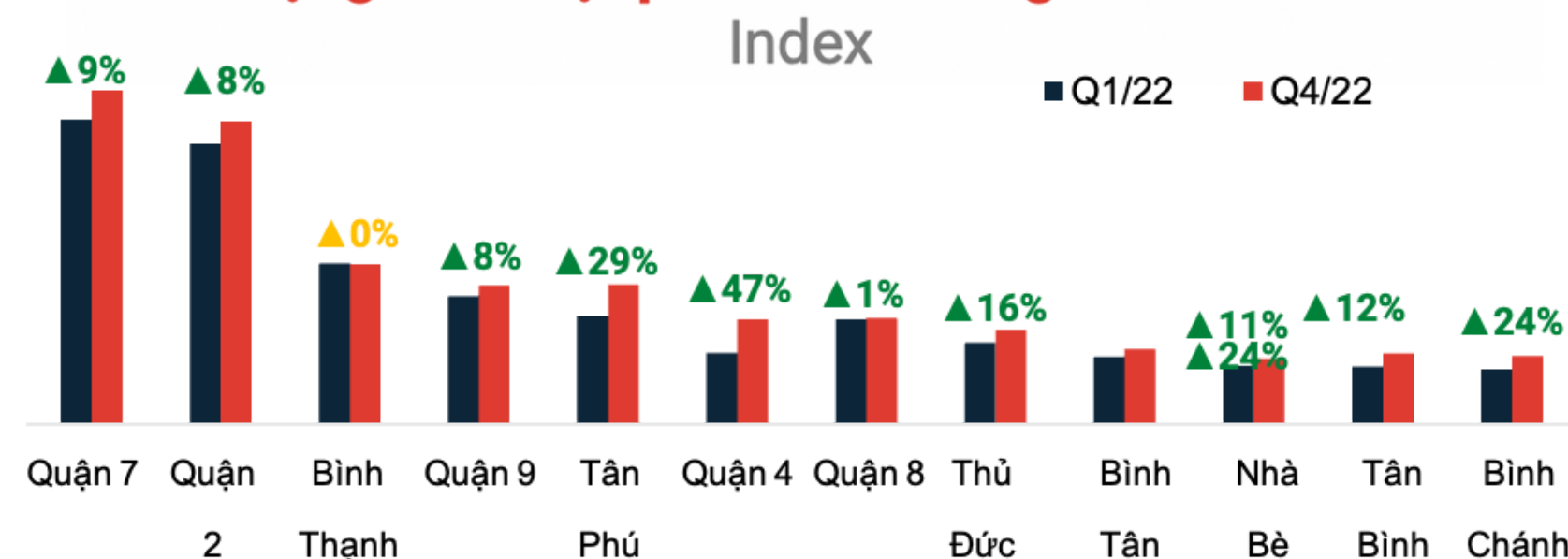
Chung cư bán đầu năm 2023 mức độ đều nhưng giá gần như đi ngang so với năm 2022

Đánh giá biến động lượng giao dịch của môi giới bán chung cư tại TP.HCM

Khảo sát môi giới (n = 97)

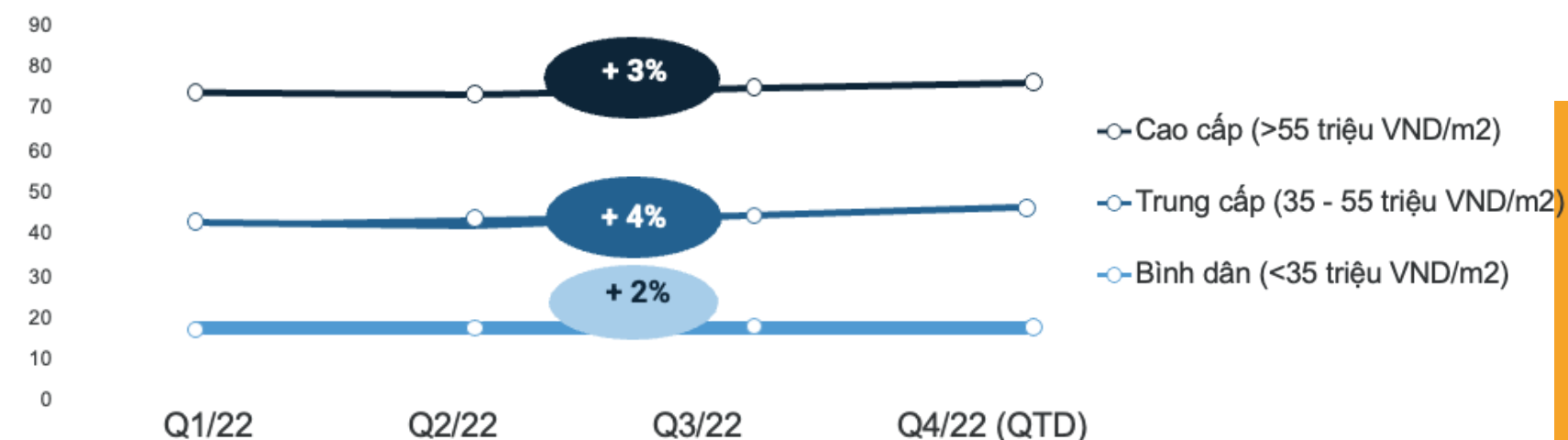


Biến động mức độ quan tâm chung cư bán TP.HCM



Biến động giá bán chung cư TP.HCM

So sánh dữ liệu Q4/22 và Q1/22 (%)



MĐQT = Mức độ quan tâm

Nguồn: Khảo sát môi giới Q4/22 từ Batdongsan.com.vn

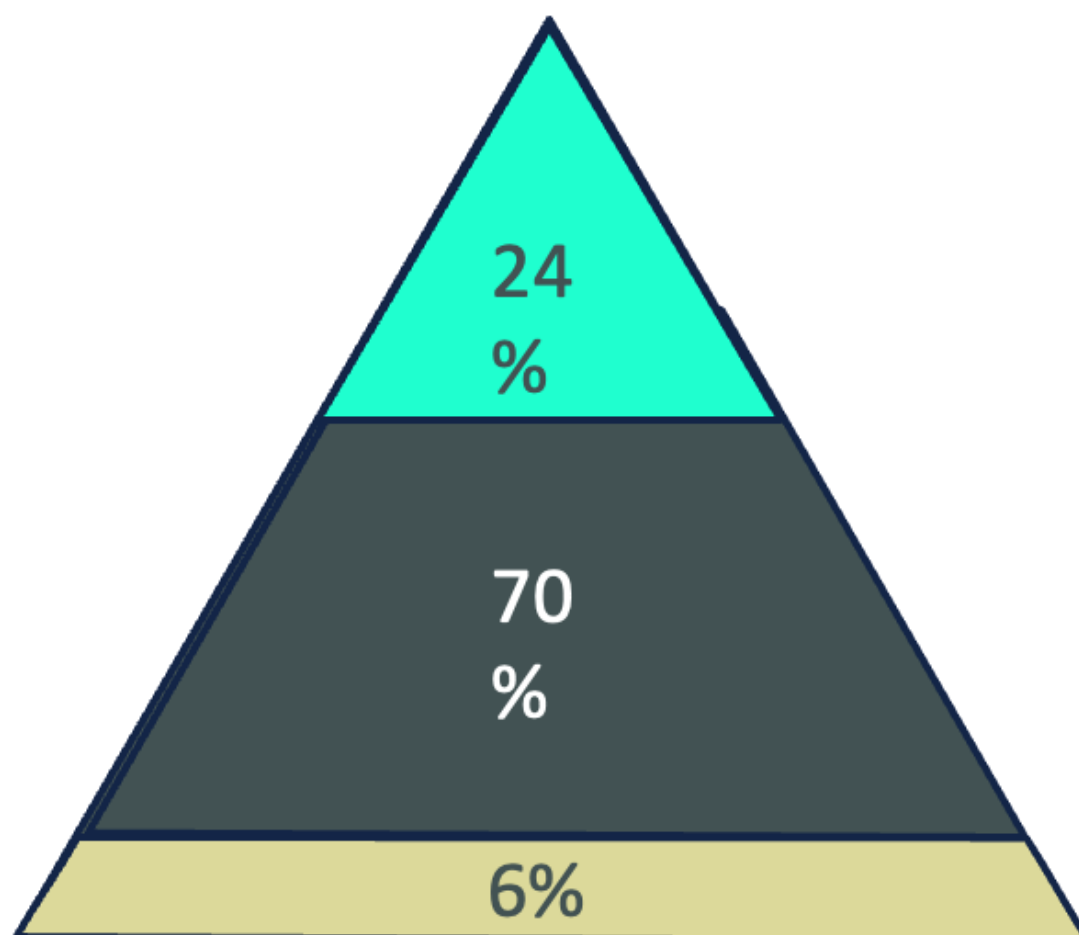
TỒN KHO



Lượng tồn kho tập trung ở phân khúc trung cấp

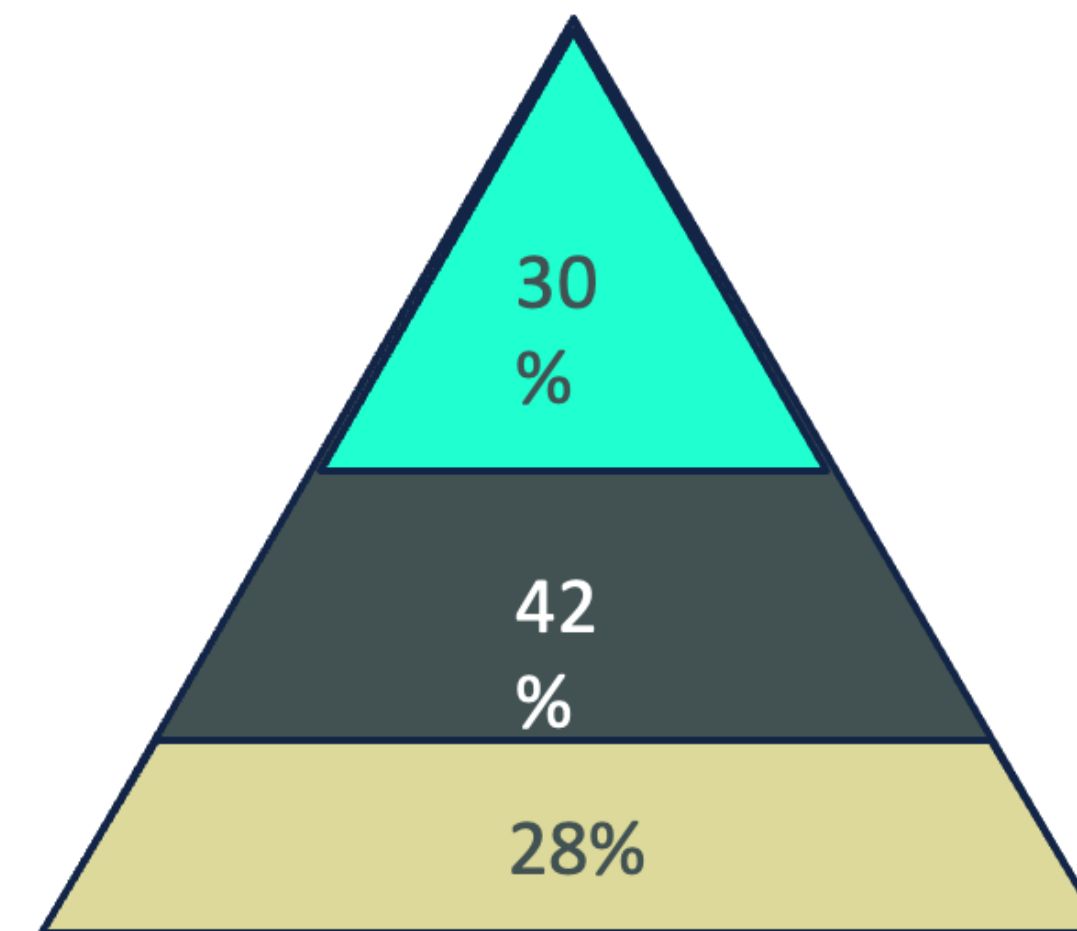
Cao cấp và Hạng sang Trung cấp Bình dân

Lượng tồn kho căn hộ tại Hà Nội, 2022



Tồn kho chung cư: 28.700 căn
Tồn kho nhà ở gắn liền với đất: 9.300 căn

Lượng tồn kho căn hộ tại HCM, 2022

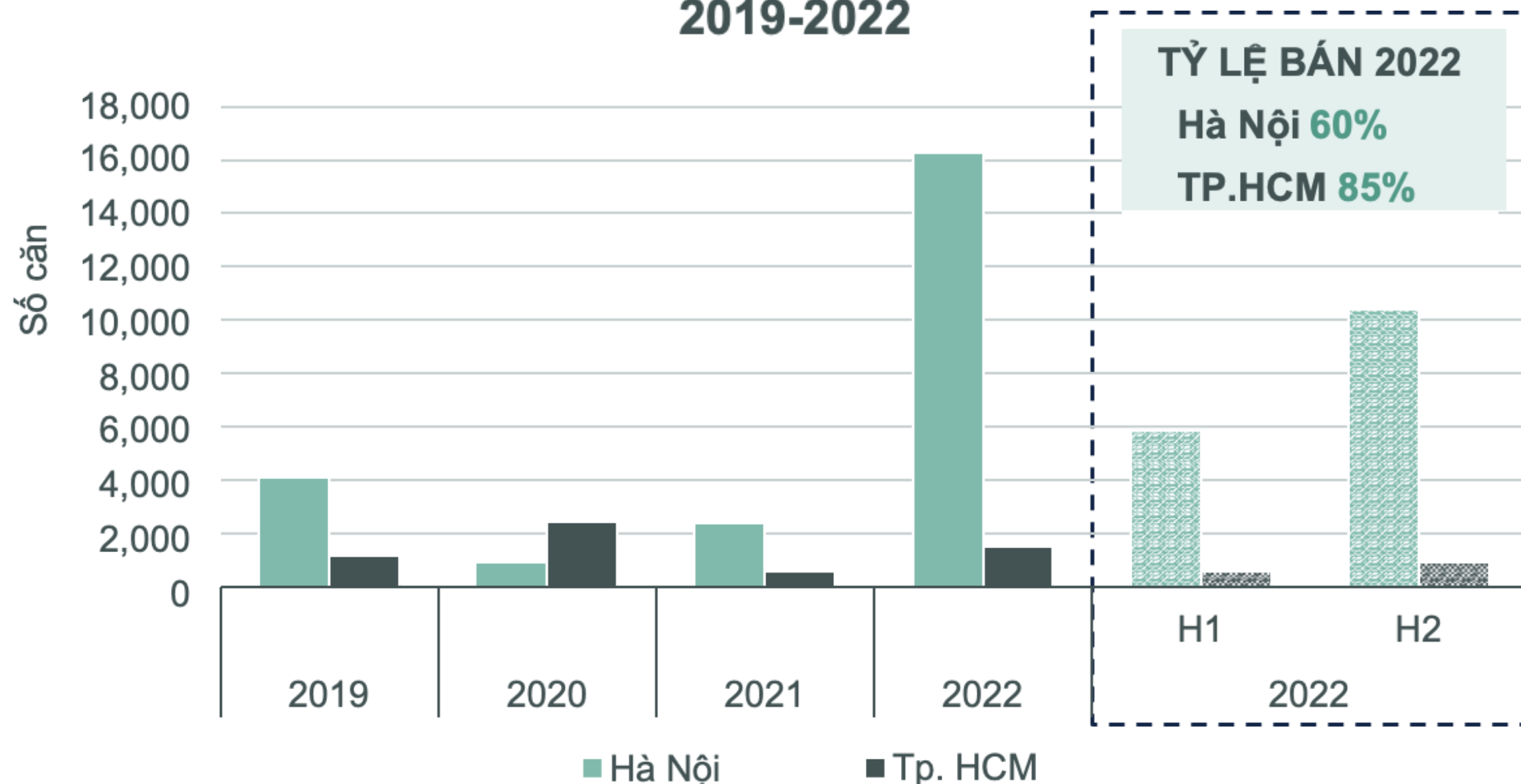


Tồn kho chung cư: 23.150 căn
Tồn kho nhà ở gắn liền với đất: 721 căn

NHÀ Ở GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Nguồn cung mới dồi dào tại Hà Nội tới từ các dự án khu đô thị

Nhà ở gắn liền với đất, Số căn mở bán mới Hà Nội và TP.HCM 2019-2022





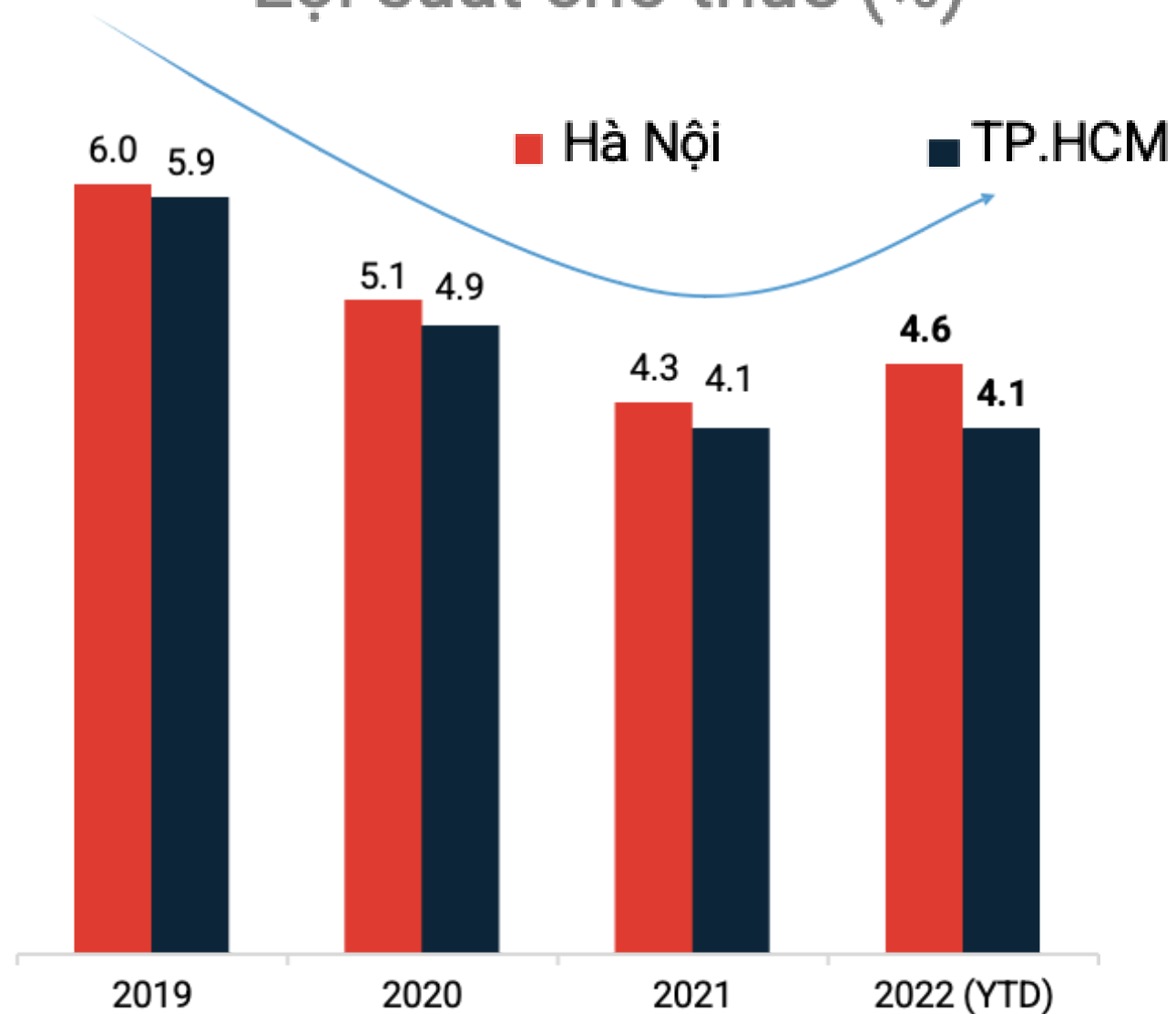
GIÁ BÁN

GIÁ BÁN THỨ CẤP



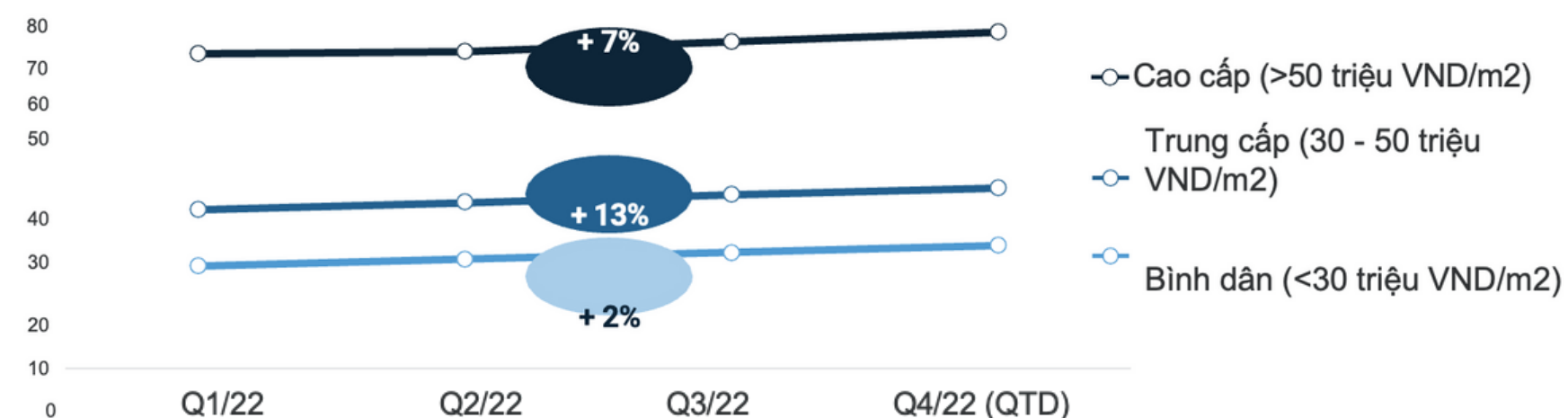
So với Hà Nội thì chung cư TP.HCM hiện có tốc độ tăng giá và lợi suất cho thuê thấp hơn

Lợi suất cho thuê chung cư tại 2 thành phố lớn Lợi suất cho thuê (%)



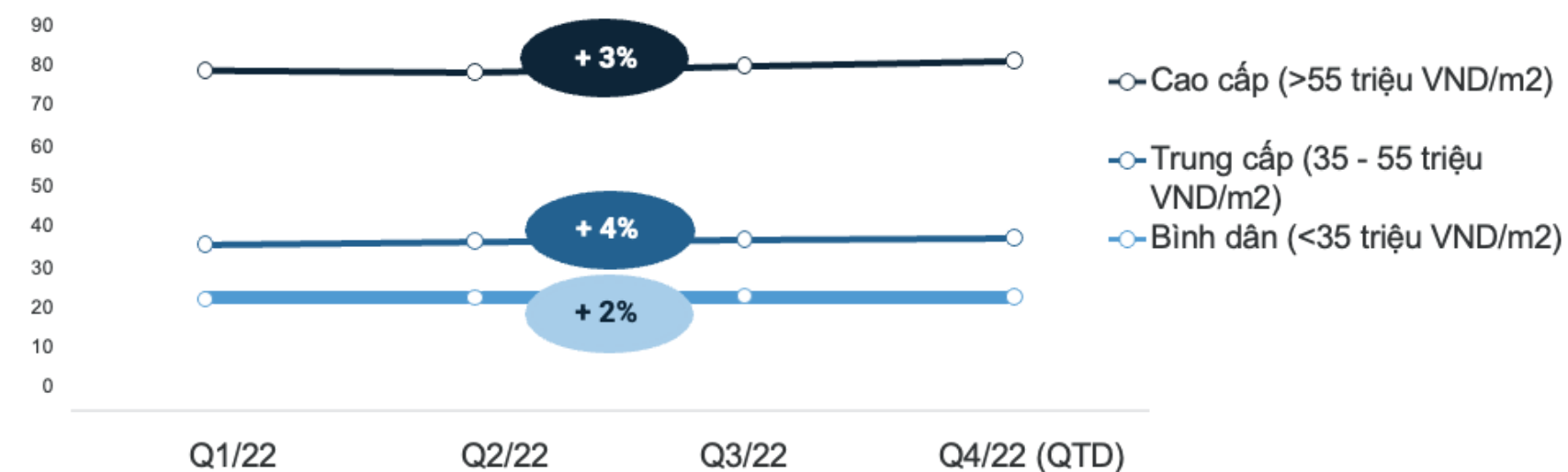
Biến động giá bán chung cư Hà Nội

So sánh dữ liệu Q4/22 và Q1/22 (%)



Biến động giá bán chung cư TP.HCM

So sánh dữ liệu Q4/22 và Q1/22 (%)





TRÂN TRỌNG CẢM ƠN

Nội dung trên là một phần tóm tắt báo cáo của Nhóm nghiên cứu ngành BĐS Kirin Capital. Cảm ơn vì sự quan tâm của bạn! Nếu bạn có nhu cầu hợp tác, đầu tư, hay nghiên cứu chuyên sâu, vui lòng liên hệ với chúng tôi qua:



Địa chỉ: Tầng 12A, Tòa nhà TNR Tower, 54A Nguyễn Chí Thanh, P. Láng Thượng, Q. Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: +84 243 976 0666
Email: kirincapitalcompany@kirincapital.vn
Website: <https://kirincapital.vn>

